

# La notice d'information

### A quels contrats s'impose l'obligation d'annexer une notice d'information ?

---

La notice d'information est prévue à l'article 3 de la loi du 8/07/1989. C'est une nouveauté de la loi ALUR. Elle devra être annexée au contrat de location ou de colocation vide, meublé, HLM, dès lors qu'il s'agit de la résidence principale du preneur.

→ *Pour le moment, le ministère n'a pas encore travaillé sur le contrat type HLM*

### Quel est l'objectif poursuivi par cette notice d'information ?

---

La notice vise à informer le locataire et le bailleur de **leurs droits et devoirs** respectifs. Elle vise également à informer les parties de **leurs voies de recours**, amiables et judiciaires.

Dans la mesure où le Ministère opte pour un contrat de location allégé sur la forme, cette notice qui doit être annexée au contrat a

donc un rôle très important pour renseigner le locataire sur ce à quoi il s'engage et sur ses droits.

L'inconvénient, c'est que le locataire risque de ne pas lire la notice si elle est trop complète et volumineuse.

Un simple paragraphe au moment de la signature du contrat ne permettra pas de s'assurer qu'il connaisse effectivement ses droits et devoirs.

Le second danger c'est que le locataire ne garde que son contrat de location, qui est très peu détaillé et s'imagine ainsi ne pas avoir de droits qui aillent au-delà de ce simple descriptif.

**En tout état de cause, la notice ne fera que rappeler ce qui existe dans la loi. Elle ne crée ni ne retire des droits. Il n'y a donc pas de sanction** si le bailleur ne le fait pas signer ou ne la présente pas au locataire.

Un autre inconvénient si la notice est trop légère, c'est de prendre le risque de faire des raccourcis qui peuvent conduire le locataire sur une fausse piste notamment lors d'un litige.

Cette notice ne fera pas état de la jurisprudence (ce n'est pas l'objectif) et devra évoluer avec le temps, notamment si des dispositions de la loi ALUR évoluent avec le temps. Le locataire devra donc toujours se renseigner en cas de litige.

La CSF espère dans tous les cas que **cette notice puisse mieux informer les locataires de la possibilité d'être défendue par une association représentative des locataires**. Elle espère également

que le rôle important des commissions départementales de conciliation soit mieux connu par l'intermédiaire de cette notice.

## Que contient la notice d'information ?

---

Elle contiendra des généralités comme la notion d'ordre public, quelques définitions importantes comme celle de la location meublée.

Voici le plan prévu pour la notice d'information :

### **Etablissement du bail**

Forme et contenu du contrat (mentions obligatoires/prohibées)

Durée du contrat

Conditions financières de la location

### **Loyer**

Fixation du loyer initial

Evolution du loyer en cours de contrat

Modalités de révision du loyer

Evolution du loyer consécutive à des travaux

Réévaluation du loyer au renouvellement du bail

### **Charges locatives**

Contribution du locataire au partage des économies de charges

Modalités de paiement

### **Garanties**

Dépôt de garantie

Garantie autonome

Cautionnement

### **Etat des lieux d'entrée**

#### **Obligations générales du bailleur**

Obligation de délivrance

- Délivrer un logement décent
- Délivrer un logement en bon état d'usage et de réparation

Obligations d'entretien

Travaux et aménagements

Obligation de garantie

- D'assurer la jouissance paisible des locaux loués
- De garantir des vices et défauts de la chose louée.
- De faire cesser les troubles de voisinages

Autres obligations (ex : transmission de quittance)

#### **Obligations générales du locataire**

Obligations relatives au paiement du loyer et des charges

Obligations relatives à l'usage du logement

D'user paisiblement des locaux loués

De respecter la destination des lieux loués

De répondre des dégradations et des pertes

De s'assurer contre les risques locatifs

Obligation relative à la cession du contrat de location ou en matière de sous location

Obligation d'assurer l'entretien courant du logement et des équipements, les menues réparations ainsi que les réparations locatives

Travaux et aménagements

Ne pas transformer les locaux et équipements loués

Permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution de certains travaux

#### **Fin de contrat et sortie du logement**

Congés et résiliation du bail

Congés

Résiliation judiciaire et de plein droit

Formalités en fin de bail

Etat des lieux de sortie

Restitution du dépôt de garantie

#### **Règlement des litiges**

Prescription des actions en matière locative

Prévention des expulsions

Voies de conciliation : les commissions départementales de conciliation

Action en justice

Voies d'exécution

**Contacts utiles (ADIL, point d'accès au droit, organisations de locataires et de bailleurs)**